

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada prinsipnya setiap perusahaan memerlukan dana untuk mengembangkan bisnisnya. Pemenuhan dana tersebut berasal dari sumber internal ataupun eksternal. Para manajer keuangan dengan tetap memperhatikan *cost of capital (COC)*, perlu menetapkan struktur modal dalam menetapkan apakah kebutuhan perusahaan dipenuhi dengan modal sendiri ataukah dengan modal asing. Dalam melakukan keputusan, pendanaan perusahaan juga perlu mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi sumber-sumber dana ekonomis guna membelanjai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya. Sebagaimana dikemukakan oleh Brigham dan Houston (2006) kebijakan mengenai struktur modal melibatkan *trade off* antara risiko dan tingkat pengembalian.

Menurut Mayers (1984) *Trade Off Theory* sebagai penyeimbang manfaat dan pengorbanan yang timbul sebagai akibat penggunaan hutang. Penambahan hutang dapat memperbesar risiko perusahaan tetapi sekaligus juga memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan. Risiko yang semakin tinggi akibat membesarnya hutang cenderung menurunkan harga saham, tetapi meningkatnya tingkat pengembalian yang diharapkan akan menaikkan harga saham tersebut. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mengoptimalkan keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga memaksimumkan harga saham.

Struktur modal adalah perimbangan antara utang dengan modal yang dicerminkan dari pembelanjaan permanen. Keputusan pendanaan berkaitan dengan struktur modal perusahaan, karena struktur modal sangat menentukan bagaimana suatu keputusan ditetapkan oleh perusahaan, apakah perusahaan lebih cenderung menggunakan dana internal ataupun lebih menggunakan dana eksternal (Udayani dan Suaryana, 2013).

Kebijakan struktur modal yang optimal adalah di mana terjadinya keseimbangan yang baik antara risiko dan tingkat pengembalian yang pada akhirnya akan memaksimalkan nilai perusahaan. Struktur modal yang efektif tidak bersifat statis karena akan berubah terus menerus seiring dengan perubahan-perubahan yang dialami perusahaan. Kondisi dan perubahan perusahaan akan membawa dampak bagi pengambilan keputusan struktur modal dalam penggunaan hutang atau penggunaan laba ditahan.

Perusahaan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis sumber-sumber dana yang ekonomis guna membiayai kegiatan usahanya. Untuk itu perusahaan perlu mempertimbangkan berbagai variabel yang mempengaruhi pengambilan keputusan struktur modal. Menurut Ozcan (2007) dalam Utami, (2013) struktur modal dipengaruhi oleh struktur aset, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, risiko, ukuran perusahaan, likuiditas, pajak, struktur kepemilikan perusahaan, sistem pembayaran dari konsumen dan kondisi pasar. Dalam penelitian ini akan difokuskan faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada tingkat profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan struktur aset.

Fenomena yang mendasari penelitian ini bahwasanya Bank Indonesia (BI) menyatakan bahwa penjualan rumah jenis residensial mengalami penurunan karena dampak dari kebijakan '*loan to value*' (LTV) atau pembatasan pembayaran uang muka dari 20 persen menjadi 30 persen sejak pertengahan 2012. "Penjualan tersebut mengalami penurunan sebesar 46,27 persen dibandingkan pada volume penjualan triwulan sebelumnya. LTV bagi rumah tipe bangunan lebih dari 70 m² ditetapkan sejak September 2013 sehingga penurunan penjualan didominasi oleh rumah tipe besar. Tidak hanya kebijakan LTV ini yang memengaruhi penjualan rumah, tetapi juga lambatnya siklus ekonomi Indonesia menyebabkan orang menunda membeli rumah. Meskipun volume penjualan menurun, harga properti residensial tetap tumbuh. Misalnya, indeks harga properti residensial (IHPR) pada triwulan pertama tahun ini tercatat 168,06 atau meningkat sebesar 1,28 persen dari indeks triwulan sebelumnya yang berada di level 165,93.

Pertumbuhan indeks tersebut sesuai dengan yang diekspektasikan, yaitu 168,05 dan masih sejalan dengan kenaikan IHPR nasional yang juga meningkat 1,45 persen menjadi 173,38. Peningkatan indeks terjadi pada seluruh tipe rumah dengan kenaikan terbesar terjadi pada rumah tipe besar, yaitu dengan besaran kenaikan 1,78 persen yang diikuti rumah tipe kecil dan menengah masing-masing meningkat 1,36 persen dan 0,17 persen.

Selain faktor harga tanah yang cenderung terus meningkat kenaikan harga bahan bangunan dan upah pekerja juga turut mendorong meningkatnya harga properti residensial. Hasil survei yang sama juga mencatat perkembangan harga jual untuk

rumah tipe kecil dengan luas tanah 90 m² mengalami kenaikan 4,63 persen sedangkan untuk rumah tipe menengah dengan luas tanah 150 m² naik sebesar 0,09 persen dan rumah tipe besar dengan luas tanah 240 m² mengalami kenaikan 0,76 persen.

"Seiring dengan berlangsungnya pelaksanaan pemilihan umum tahun ini pertumbuhan penjualan properti residensial pada triwulan kedua diperkirakan mengalami penurunan sedangkan untuk harga jual diperkirakan tidak akan banyak berubah, sebagaimana tercermin dari perkiraan IHPR yang stabil di kisaran 168,23," Lonjakan kenaikan harga properti selama beberapa tahun terakhir di Indonesia telah menjadi perhatian serius Bank Indonesia (BI). BI mengantisipasi terjadinya krisis serupa seperti yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008. Krisis yang bermula dari pemberian kredit kepada debitur tidak kredibel (*subprime mortgage*) tersebut berimplikasi terjadinya gelembung (*bubble*) di sektor properti. Gelembung properti adalah keadaan dimana terjadi kenaikan harga-harga properti secara tidak wajar. Jika pergerakan harga tersebut terus dibiarkan, maka akan terjadi pecahnya gelembung properti yang menyebabkan harga properti jatuh diikuti dengan hancurnya perekonomian secara menyeluruh sehingga akan menimbulkan resesi ekonomi. Belajar dari pengalaman krisis tersebut, BI meresponnya dengan menerbitkan kebijakan *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) pada Maret 2012. Kebijakan LTV tersebut mengatur besarnya jumlah kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit, yaitu ditetapkan maksimal 70%.

Ruang lingkup KPR yang dimaksud meliputi kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko, dengan tipe luas bangunan lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi). Pengaturan mengenai LTV dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah.

Selama kurun waktu Maret 2012 hingga Mei 2013, kredit terhadap sektor properti terus mengalami kenaikan, baik kredit untuk kepemilikan rumah tinggal, maupun flat atau apartemen, serta ruko/rukan. Hingga akhir Mei 2013, Bank Indonesia mencatat posisi kredit KPR, KPA dan kredit Ruko yang disalurkan oleh bank umum masing-masing sebesar Rp229,28 triliun atau tumbuh 14,33% (yoy), Rp11,42 triliun atau tumbuh 87,04% (yoy) dan Rp22,25 triliun atau tumbuh 32,07% (yoy). Jenis rumah yang paling banyak diminati oleh konsumen ialah rumah tinggal dengan luas lebih dari 70 m², sedangkan jenis apartemen yang paling banyak diminati ialah apartemen dengan luas tidak lebih dari 21 m². Tren kenaikan penyaluran kredit properti juga diikuti dengan tren kenaikan rasio NPL (*non performing loans*). Hingga akhir Mei 2013, rasio NPL di sektor properti mencapai 2,31%. Peningkatan rasio NPL disumbang oleh rasio NPL KPR sebesar 2,40%; NPL KPA sebesar 2,20% dan NPL Kredit Ruko sebesar 0,88%. Dari tiga jenis kredit di sektor properti tersebut, hanya kredit Ruko yang menunjukkan tren penurunan rasio NPL.

Disamping hal tersebut peneliti juga melakukan perhitungan rata-rata total asset pada setiap sector perusahaan untuk membandingkan enam sector perusahaan.

Dalam hasil perbandingan ini akan mendapatkan perusahaan yang akan memiliki presentase total asset tertinggi dan mengalami kenaikan dalam total asset pada setiap tahunnya. Berikut tabel perbandingan enam sector perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2010-2014.

Tabel 1.1
Rata-rata Total Asset per Tahun Pada Setiap Sektor Perusahaan Yang
Terdaftar Dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) 2010-2014

Sektor Perusahaan	Tahun				
	2010	2011	2012	2013	2014
Automotif	1.290.923	10.868.229	17.044.045	19.851.681	1.118.662
Transportasi	4.018.857	4.302.831	2.709.119	3.195.104	10.505.160
Pertambangan	11.380.465	11.337.766	13.278.558	18.062.367	20.296.942
<i>Real Estate dan Property</i>	3.258.911	3.420.954	8.289.561	18.125.681	112.081.285
Elektronik	4.192.570	4.142.933	4.470.602	2.818.913	17.272.948
Insurance	460.745	515.886	489.788	616.052	3.116.342

Sumber :ICMD 2010-2014 diolah

Dalam tabel 1 adalah rata-rata total asset setiap sector perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) 2010-2014. Dari tabel tersebut terjadi inkonsistensi pada sector perusahaan *Real Estate dan Property* dimana terjadi kenaikan rata-rata asset pada setiap tahunnya. Berikut prentasi dari penghitungan rata-rata asset pada setiap sektor perusahaan yang terdftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) 2011-2014.

Tabel 1.2
Presentase Rata-rata Total Asset per Tahun Pada Setiap Sektor Perusahaan
Yang Terdaftar Dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) 2011-2014

Sektor Perusahaan	Tahun				
	2011	2012	2013	2014	Rata-rata
Automotif	741,90	56,82	16,47	-94,36	180,20
Transportasi	7,07	-37,04	17,94	228,79	54,18
Pertambangan	0,38	17,12	36,03	12,37	16,48
<i>Real Estate dan Property</i>	4,98	133,14	127,26	518,36	195,93
Elektronik	-1	8	-37	513	121
Insurance	11,97	5,06	25,78	405,8	112,15

Sumber : ICMD 2010-2014 diolah

Dalam Tabel 1.2 adalah presentase perbandingan enam sektor perusahaan yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) 2010-2014. Dari tabel tersebut, sektor perusahaan *Real Estate dan Property* memiliki presentase tertinggi di banding perusahaan lain yaitu sebesar 195,93%. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2010-2014.

Tabel 1.1 di bawah menunjukkan data empiris pada beberapa perusahaan *go public* di Indonesia :

Tabel 1.3
Laporan penjualan dan profit (loss) after tax perusahaan go public
Di bursa efek indonesia (dalam satuan jutaan rupiah)

No.	Perusahaan	Net Sales			Profit (Loss) After Tax		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
1.	Agung Podomoro Land Tbk	3.392.847	406.063	1.610.836	(510.652)	(226.749)	(26.485)
2.	Alam Sutera Reality Tbk	600.060	713.114	592.358	(8.646)	9.448	32.450
3.	Bekasi Asri Pemula Tbk	237.050	313.125	273.312	5.742	4.271	12.803
4.	Bumi Citra Permai Tbk	600.330	624.401	627.115	15.595	4.8163	41.072
5.	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	1.126.800	1.362.607	1.613.928	3.317	303.712	61.153
6.	Cowell Development Tbk	2,957,818	2,899,512	385,682	684,909	841,291	930,240,497
7.	Ciputra Development Tbk	2,231,729	2,441,055	11,524,867	602,737	1,216,092	889,576,596
8.	Ciputra Property Tbk	3,478,445	3,558,904	4,314,647	5,901	4,488	5,025,737,151
9.	Ciputra Surya Tbk	2,454,962	2,637,665	3,529,028	2,388	9,491	32,960,007
10.	Duta Anggada Realty Tbk	8,099,175	5,404,387	4,102,894	119,575	470,357	744,813,729,973
11.	Intiland Development Tbk	4,362,366	4,545,535	5,691,910	(20,202)	(16,491)	106,691,436,540
12.	Duta Pertiwi Tbk	2,873,492	3,308,945	5,188,186	(20,784)	(58,396)	(59,138,577,166)
13.	Bakrieland Development Tbk	2,138,597	2,553,204	17,707,950	136,512	220,980	605,150,753,450
14.	Perdana Gapura Prima Tbk	108,482	351,808	355,115	1,012,301	1,480,581	2,905,648,505,498
15.	Greenwood Sejahtera Tbk	2,710,017	1,736,520	2,074,853	33,322	69,675	48,711,921,383

Sumber : Indonesian Capital Market Directory, 2014

Berdasarkan data pada tabel di atas dapat dilihat bahwa terdapat hal yang tidak konsisten pada net sales dan *profit (Loss) after tax* di beberapa perusahaan. Agung Podomoro Land Tbk mengalami penurunan penjualan dari tahun 2011-2012 akan tetapi terdapat penurunan kerugian pada tahun tersebut. Alam Sutera Reality Tbk mengalami penurunan penjualan dari tahun 2012-2013 tetapi *profit after tax* mengalami kenaikan signifikan pada tahun 2012-2013. Bekasi Asri Pemula Tbk mengalami kenaikan penjualan pada tahun 2011-2012, tetapi *profit after tax* mengalami penurunan dan serta pada tahun 2012-2013 perusahaan mengalami penurunan penjualan tetapi *profit after tax* mengalami kenaikan signifikan. Bumi Citra Permai Tbk mengalami kenaikan penjualan pada tahun 2011-2012 tetapi *profit after tax* mengalami penurunan, serta pada tahun 2012-2013 perusahaan mengalami kenaikan penjualan tetapi *profit after tax* mengalami kenaikan drastis. Bekasi Fajar

Industrial Estate Tbk mengalami kenaikan penjualan tahun 2012-2013 tetapi *profit after tax* mengalami penurunan signifikan pada kurun waktu yang sama. Data menggunakan perusahaan *Real Estate dan Property* karena dari penelitian terdahulu perusahaan *Real Estate dan Property* banyak yang terbukti melakukan struktur modal. Selain beberapa tulisan yang membahas tentang praktik perataan laba dengan segala argumennya, penelitian secara empiris juga dilakukan oleh beberapa peneliti. Sebagian besar membahas tentang faktor yang terkait dengan struktur modal.

Profitabilitas merupakan variabel yang mempengaruhi struktur modal. Dalam penelitian ini kemampuan diwakili oleh *Return On Assets* (ROA), yaitu dengan membandingkan laba bersih dengan total aset perusahaan. Menurut Weston dan Brigham (2011), perusahaan dengan tingkat *return on assets* yang tinggi, umumnya menggunakan hutang dalam jumlah yang relatif sedikit. Hal ini disebabkan dengan *return on assets* yang tinggi tersebut, memungkinkan bagi perusahaan melakukan permodalan dengan laba ditahan saja. Akan tetapi tidak itu saja, asumsi yang lain mengatakan dengan *return on assets yang tinggi*, berarti bahwa laba bersih yang dimiliki perusahaan tinggi, maka apabila perusahaan menggunakan hutang yang besar tidak akan berpengaruh terhadap struktur modal, karena kemampuan perusahaan dalam membayar bunga tetap juga tinggi. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang dihasilkan secara internal.

Penelitian mengenai pengaruh pertumbuhan perusahaan (*growth*) terhadap struktur modal pernah dilakukan oleh Goey Lilian Oktaviani dan Mariana Ing

Malelak (2014), Riza Fatoni Hidayat dan Sudarno (2013), Fitri Kasuarina, M Rasuli dan Alfiati Silfi (2013) yang menghasilkan pertumbuhan perusahaan (*growth*) berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Devi Verena dan A. Mulyo Haryono (2013) dan Iwan Santoso (2013) yang menghasilkan pertumbuhan perusahaan (*growth*) tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Ukuran Perusahaan (*size*) merupakan ukuran atau besarnya *asset* yang dimiliki perusahaan, ditunjukkan oleh *natural logaritma* dari total aset . Menurut Yusuf dan Soraya (2014) ukuran perusahaan dapat diukur dengan total aset perusahaan, asumsi yang mendasar adalah bahwa investor akan membaca atau menggunakan laporan keuangan perusahaan untuk pertimbangan keputusan investasi dalam saham perusahaan. Hal ini untuk mengetahui status suatu perusahaan apakah perusahaan itu produksinya dimasa mendatang atau sebaliknya. mempunyai keuangan untuk kontinuitas.

Penelitian mengenai pengaruh ukuran perusahaan (*size*) terhadap struktur modal pernah dilakukan oleh Devi Verena dan A. Mulyo Haryono (2013), Goey Lilian Oktaviani dan Mariana Ing Malelak (2014) dan Iwan Santoso (2013) yang menghasilkan ukuran perusahaan (*size*) berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh I Putu Andre Sucita Wijaya dan I Made Karya Utama (2014), Abiprayasa Kawiswara Weko Hartoyo dan Muhammad Linda Agustina (2014) yang menghasilkan ukuran perusahaan (*size*) tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Struktur asset adalah kekayaan atau sumber-sumber ekonomi yang dimiliki oleh perusahaan yang diharapkan akan memberikan manfaat dimasa yang akan datang, yang terdiri dari aset tetap, aset tidak berwujud, aset lancar, dan aset tidak lancar. Cara mengukurnya adalah dengan perbandingan atau perimbangan antara aset tetap dengan total aset (Utami, 2013). Perubahan struktur asset akan mengakibatkan perubahan struktur modal, karena aset tetap pada dasarnya dibiayai dari sumber jangka panjang (utang).

Penelitian mengenai pengaruh struktur asset terhadap struktur modal pernah dilakukan oleh Devi Verena dan A. Mulyo Haryono (2013), Goey Lilian Oktaviani dan Mariana Ing Malelak (2014) dan Fitri Kasuarina, M. Rasuli dan Alfiati Silfi (2013) yang menghasilkan struktur asset berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Abiprayasa Kawiswara weko hartoyo dan Muhammad Linda Agustina (2014) yang menghasilkan struktur asset tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian yang akan dilakukan merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh Udayani dan Suryana (2013) dengan menambah variabel dengan menghilangkan variabel *investment opportunity test*. Variabel yang digunakan pada penelitian Udayani dan Suryana (2013) profitabilitas dan *investment opportunity set* sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan merupakan pengembangan variabel penelitian dari penelitian Udayani dan Suryana (2013) di mana pengembangan pada variabel independent terdiri dari profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan struktur asset.

Penelitian yang dilakukan Wijaya Utama (2014) yang berjudul pengaruh profitabilitas, struktur aset, dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal serta harga saham. Hasil analisis untuk variabel terikat pertama menunjukkan bahwa profitabilitas dan struktur aset berpengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Untuk variabel terikat kedua, hasil menunjukkan bahwa profitabilitas dan pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap harga saham. Sedangkan struktur aset tidak berpengaruh terhadap harga saham

Penelitian yang dilakukan Wardani (2012) yang berjudul Pengaruh Struktur Aset , Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan *Operating Leverage* Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hasil penelitian *Pertama*, Tidak ada pengaruh antara struktur aset terhadap struktur modal, *Kedua*, tidak ada pengaruh antara ukuran perusahaan terhadap struktur modal, *Ketiga*, ada pengaruh antara profitabilitas terhadap struktur modal, *Keempat*, *Operating leverage* tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Penelitian yang dilakukan oleh Azlina dan Suzana (2009) yang berjudul Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Real Estate And Property Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia. Dari hasil pengujian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan, struktur aset , pertumbuhan penjualan, struktur kepemilikan, dan tingkat pajak secara signifikan berpengaruh terhadap struktur modal. Sementara profitabilitas tidak signifikan mempengaruhi struktur modal.

Berdasarkan uraian diatas, terlihat bahwa keputusan pendanaan merupakan hal yang penting yang secara langsung dapat mempengaruhi nilai perusahaan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap faktor – faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan.

Penelitian ini merupakan replica dari penelitian yang dilakukan oleh Putu Andre Sucita Wijaya dan I Made Karya Utama (2014). Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah periode penelitian, obyek penelitian dan jumlah sampel penelitian dan persamaan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis regresi linier berganda.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh mengenai struktur modal dengan mengambil judul penelitian “**STRUKTUR MODAL DAN VARIABEL YANG MEMPENGARUHINYA (STUDI PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**”

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, menunjukkan adanya *research gap* pada variable profitabilitas, struktur aset , ukuran perusahaan, risiko bisnis, dan tingkat pertumbuhan dalam pengaruhnya terhadap struktur modal. *Research gap* tersebut menjadi salah satu alasan utama bagi peneliti untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pengaruh profitabilitas, struktur aset , ukuran perusahaan, risiko bisnis, dan tingkat pertumbuhan terhadap struktur modal. Pernyataan masalah (*problem*

statement) dalam penelitian ini adalah terdapat perbedaan hasil penelitian yang terkait dengan pengaruh variable-variabel tersebut terhadap struktur modal.

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah profitabilitas mempengaruhi struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI ?
- b. Bagaimanakah struktur aset mempengaruhi struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI ?
- c. Bagaimanakah ukuran perusahaan mempengaruhi struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI ?
- d. Bagaimanakah risiko bisnis mempengaruhi struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI ?
- e. Bagaimanakah tingkat pertumbuhan mempengaruhi struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka dapat di jelaskan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI
- b. Untuk menguji pengaruh struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI

- c. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI
- d. Untuk menguji pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI
- e. Untuk menguji pengaruh tingkat pertumbuhan terhadap struktur modal pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai wacana dalam pengembangan ilmu pengetahuan ekonomi khususnya di bidang manajemen keuangan.

- b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh penulis dan pembaca sebagai wacana dalam pengembangan ilmu pengetahuan ekonomi khususnya di bidang manajemen keuangan.